

Revisão do
Plano Diretor Municipal

LIMEIRA - SP



Etapas 7: Índices e Parâmetros do Uso e Ocupação do Solo – Instrumentos urbanísticos

Relatório 11

Elaboração da proposta de uso e ocupação do solo
(instrumentos da política urbana)

Versão Preliminar



Revisão do
Plano Diretor Municipal
de Limeira - SP

Etapa 7 – Relatório 11

Relatório Elaboração da proposta de uso e ocupação do solo
(instrumentos da política urbana)

*Relatório contendo a proposta dos instrumentos da
Política Urbana*

Outubro, 2025





APRESENTAÇÃO

Este documento é relativo ao **Relatório 11 da Etapa 7** da revisão do Plano Diretor (PD) Municipal de Limeira e da Elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), que contém as Propostas de Ordenamento do território de Limeira (instrumentos da política urbana). Os serviços pertinentes ao objeto do Contrato de Prestação de Serviços nº 95/2024, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Limeira e a TESE Tecnologia Arquitetura e Cultura. Estão em conformidade com as exigências do Termo de Referência do Edital de Concorrência Pública Serviços nº 170/2023, certame que ensejou a contratação a empresa como licitante vencedora.

TESE Tecnologia Arquitetura e Cultura

Curitiba / outubro de 2025



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	3
SUMÁRIO	4
EQUIPE DA CONSULTORIA	5
EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	6
COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	7
LISTA DE SIGLAS.....	10
1 INTRODUÇÃO	11
2 INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	12
Outorga Onerosa do Direito de Construir	12
Transferência do Direito de Construir.....	17
Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social (ZEIS).....	21
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.....	23
Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo	28
Desapropriação com Pagamento em Títulos.....	29
Direito de Preempção	30
Operações Urbanas Consorciadas	33
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).....	36
3 Referências	39



EQUIPE DA CONSULTORIA

COORDENAÇÃO

Patrícia Costa Pellizzaro - Coordenadora Geral
Letícia Schmitt Cardon de Oliveira - Coordenadora Geral Adjunta
Sandra Mayumi Nakamura - Coordenadora Geral Adjunta
Walter Gustavo Linzmeyer – Coordenador Geral Adjunto
Mirna Luiza Cortopassi Lobo - Coordenadora Urbanística
Isa Raquel Silva Ota Hernandez - Coordenadora Jurídica
Stefania Poeta Pontes - Coordenadora Social
Diogo Cortopassi Lobo - Coordenador de Geotecnologia
Luiz Gustavo Andreguetto - Consultor Ambiental

EQUIPE TÉCNICA

Engenharia Ambiental

Lídia Sayoko Tanaka

Desenvolvimento Econômico

Michelli Gonçalves Stumm

Saneamento Básico

Engenheira Civil Maria Alice S. C. Soares

Mobilidade Urbana

Engenheiro Civil Nilo Aihara

Direito Urbanístico

Advogada Márcia Valéria dos S. Barbosa

EQUIPE DE APOIO COMPLEMENTAR

Arquitetos e Urbanistas

Ana Paula Nóbrega

Caroline Nayara Rech

Cecília Gomes da Rocha Ferraz Pereira

Letícia Schmitt Cardon de Oliveira

Nathalia Laurito de Campos

Renata Lazinski Silva

Sabrina Pietra Schedler Calza

Sandra Mayumi Nakamura

Walter Gustavo Linzmeyer

Geólogo

Gilliano Antonio Ribeiro

Engenheiro Civil

Bruno Ruchinski De Souza

Economista

Vitor dos Santos França



EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme a Portaria N° 1.991, de 16 de agosto de 2024 e alterações.

REPRESENTANTES

Da Secretaria Municipal de Urbanismo

Ana Cristina Ferreira Machado

Tatiana Regina Izeppe de Abreu

Luiz Paulo Domingos Mendes

Fernanda Raser Sabadin

Da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana

Juliana Pereira da Silva Gomides

Tais Franco de Oliveira Melo

Da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

Tiago Bacarin Custodio

Isabel Nunes Lopes de Carvalho

Da Secretaria Municipal de Habitação

Marcela Provinciatto Siscão Malagon

Da Secretaria Municipal de Saúde

Renata Martins de Freitas Albertin

Da Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Turismo e Inovação

Marcelo Bueno dos Reis

Da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura

Vilmar Wasem



COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme o Decreto Municipal N° 325, de 2 de dezembro de 2024, que cria a Comissão para acompanhamento da revisão do Plano Diretor Municipal e elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo, alterado pelo Decreto Municipal N° 77, de 1 de abril de 2025.

REPRESENTANTES DO EXECUTIVO MUNICIPAL

Da Secretaria Municipal de Urbanismo

Ana Cristina Ferreira Machado

Marcelo Moreira Ribeiro

Júlio César Teixeira dos Santos

Alessandra Argenton Sciotta

Da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana

Renata Latuf de Oliveira Sanches

Da Secretaria Municipal de Educação

Maria Lucia Pinhata Silva

Da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos

Marco César Sinico

Da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Agricultura

Vilmar Wasem

Da Secretaria Municipal de Habitação

Bruna Geratto Borges

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

Representante dos Trabalhadores da Indústria da Construção

João Marcelo Garcia

Representante Patronal do Setor Imobiliário

Rosiris de Moura

Representante Patronal da Indústria

Antonio Eduardo Francisco



Representante das Instituições Superiores de Educação

Peterson Bueno de Moraes

Representante de Bairros

Daniele Nascimento de Souza da Silva

Representante de profissionais de Engenharia e Arquitetura

Reginaldo dos Santos Vieira

Representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/SP

Camila Martins Mastrococco

Representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB/SP

Lívia de Salvi Lazaneo

Representante da Concessionária de Saneamento

Alexandre Leite de Oliveira

Representante da Concessionária de Energia

Joás Rodrigues



LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir	13
Figura 2: Incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir vigente	14
Figura 3: Incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir proposta	16
Figura 4: Aplicação da Transferência do direito de construir.....	18
Figura 5: Áreas de aplicação do instrumento TDC vigente.....	19
Figura 6: Áreas de aplicação do instrumento TDC propostas.....	20
Figura 7: ZEIS vigente	22
Figura 8: ZEIS propostas	23
Figura 9: Zonas passíveis de utilização, edificação e parcelamento compulsórios vigente	25
Figura 10: Zonas passíveis de utilização, edificação e parcelamento compulsórias proposta	27
Figura 11: Aplicação do instrumento Direito de Preempção	31
Figura 12: Zonas com incidência do direito de preempção vigente.....	32
Figura 13: Zonas de incidência do Direito de Preempção proposta.....	33
Figura 14: Áreas com incidência da OUC vigente.....	35
Figura 15: Áreas com incidência da OUC proposta	36

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Coeficientes Máximos a serem utilizados na aplicação da OODC	16
Tabela 2: Coeficientes Máximos a serem utilizados na aplicação da TDC.....	21



LISTA DE SIGLAS

APP	Área de Preservação Permanente
COMPLAN	Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial Ambiental
CONDEPHALI	Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico e Arquitetônico de Limeira
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória
PD	Plano Diretor
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança
TDC	Transferência do Direito de Construir
UBS	Unidade Básica de Saúde
ZC-1	Zona Central 1
ZC-2	Zona Central 2
ZCB	Zona Central de Bairro
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZIE	Zona de Intervenção Estratégica



1 INTRODUÇÃO

A Etapa 7 da revisão do Plano Diretor Municipal de Limeira e da elaboração da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) corresponde aos Índices e Parâmetros do Uso e Ocupação do Solo - Instrumentos Urbanísticos do Plano Diretor, fase destinada à estruturação de instrumentos da política urbana previstos no Plano Diretor de Limeira. Essa etapa tem como objetivos principais consolidar uma visão de futuro para o município, orientar a formulação de políticas públicas e organizar os compromissos do poder público em relação ao desenvolvimento urbano, social, econômico e ambiental de Limeira.

O presente relatório compreende a proposta de alteração na aplicação dos instrumentos da política urbana em Limeira.



2 INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 (BRASIL, 2001) estabelece que a política urbana deve ser objeto de um planejamento extensivo, envolvendo planos de ordenamento do território integrados em todas as escalas, e, especificamente na escala municipal, deve envolver o planejamento urbano, ambiental, orçamentário, setorial e do desenvolvimento econômico e social. Assim, o Estatuto proporciona aos municípios uma série de instrumentos que lhes permitem ter condições de construir uma política urbana que concretize a função social da propriedade urbana e o direito de todos à cidade. A regulamentação destes instrumentos deve ser feita dentro de uma estratégia de desenvolvimento urbano, para sua efetiva aplicação, e deve estar expressa no Plano Diretor (CARVALHO; ROSSBACH, 2010).

Para a presente proposta, é imprescindível, tendo como objetivo para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano e ambiental, a regulamentação específica ao menos dos seguintes instrumentos:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Transferência do Direito de Construir;
- Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social (ZEIS);
- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com Pagamento em Títulos;
- Direito de Preempção;
- Operações Urbanas Consorciadas; e
- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Outorga Onerosa do Direito de Construir

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade destinado a induzir o desenvolvimento urbano de forma planejada e sustentável. Ele possibilita que o proprietário ou empreendedor utilize índices construtivos acima do aproveitamento básico definido pela legislação de uso e ocupação do solo, desde que ofereça uma contrapartida financeira ou equivalente ao município.

O caráter “oneroso” refere-se justamente a essa compensação obrigatória, que é justificada pelo maior ônus gerado à infraestrutura urbana e à necessidade de reverter parte dos benefícios privados em melhorias coletivas. Trata-se, portanto, de um mecanismo que busca equilibrar os interesses do setor privado e o direito coletivo à cidade.

De acordo com o artigo 26 do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), os recursos obtidos pelo Poder Público com a OODC devem ser aplicados, prioritariamente, em:

- regularização fundiária e urbanística;
- programas habitacionais de interesse social;
- reserva e direcionamento da expansão urbana;
- implantação e manutenção de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação e qualificação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;



- preservação ambiental e implantação de unidades de conservação;
- proteção do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e arqueológico.

Além de captar recursos para o Fundo de Desenvolvimento Municipal, a OODC funciona como um indutor do adensamento urbano controlado, contribuindo para a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização. A Figura 1 demonstra esquematicamente o acréscimo do potencial construtivo com a aplicação da OODC.

Figura 1: Aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir



Fonte: TESE, 2025.

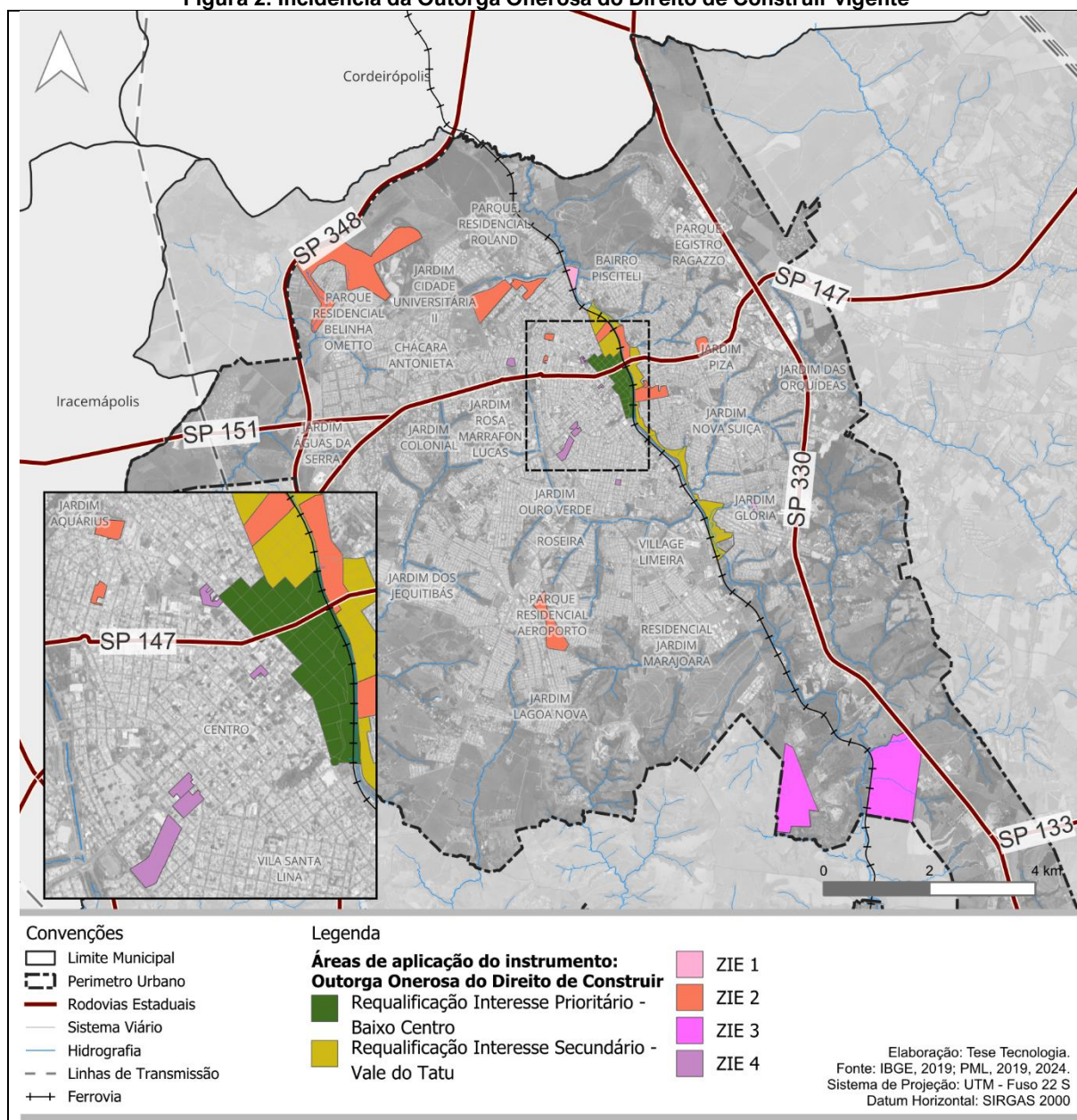
Para aplicação deste instrumento no município de Limeira, é previsto no Plano Diretor (Lei Complementar nº 442/2009, com alterações posteriores) e regulamentada pela Lei Complementar nº 766/2016. O instrumento permite que o direito de construir seja exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico¹ definido para cada zona, mediante o pagamento de contrapartida ao Município. Assim, para sua efetivação, o município estabelece:

- as áreas em que o instrumento será admitido: a Área de Requalificação do Baixo Centro, o Vale do Tatu e as Zonas de Intervenção Estratégica – ZIEs;

¹ Entende-se como Coeficiente de Aproveitamento Básico a relação entre a área do terreno e a área edificável permitida conforme Anexos 9 a 20 da Lei Complementar 442/2009 (LIMEIRA, 2016).

- os coeficientes máximos de aproveitamento, que podem chegar a até 6 (seis), desde que respeitados os limites de densidade e a capacidade de suporte da infraestrutura urbana das zonas de uso e ocupação em que se situar o imóvel.
- o Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico de 2 para todas as áreas em que é permitida aplicar a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Figura 2: Incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir vigente



Fonte: TESE, 2025; com base em LIMEIRA, 2009; 2016

O valor da contrapartida é definido como 10% (dez por cento) do valor de mercado da área adicional a ser edificada além do coeficiente básico permitido. A fórmula de cálculo, conforme a legislação própria (LC nº 766/2016), utiliza como referência o valor por metro quadrado baseado no valor do ITBI praticado no município, de modo a assegurar transparência e padronização nos valores cobrados. Tem-se a fórmula matemática a seguir:



$Vc + Ac / CAbásico * vt * fis$

Onde:

Vc - valor da contrapartida financeira em reais;

Ac - área a ser construída além do permitido pelo CA básico;

CAbásico - coeficiente de aproveitamento básico;

Vt - valor por m², baseado no ITBI - Lei Municipal nº 2.293/1989 e Lei Complementar nº 490/2009;

Fis - fator de interesse social.

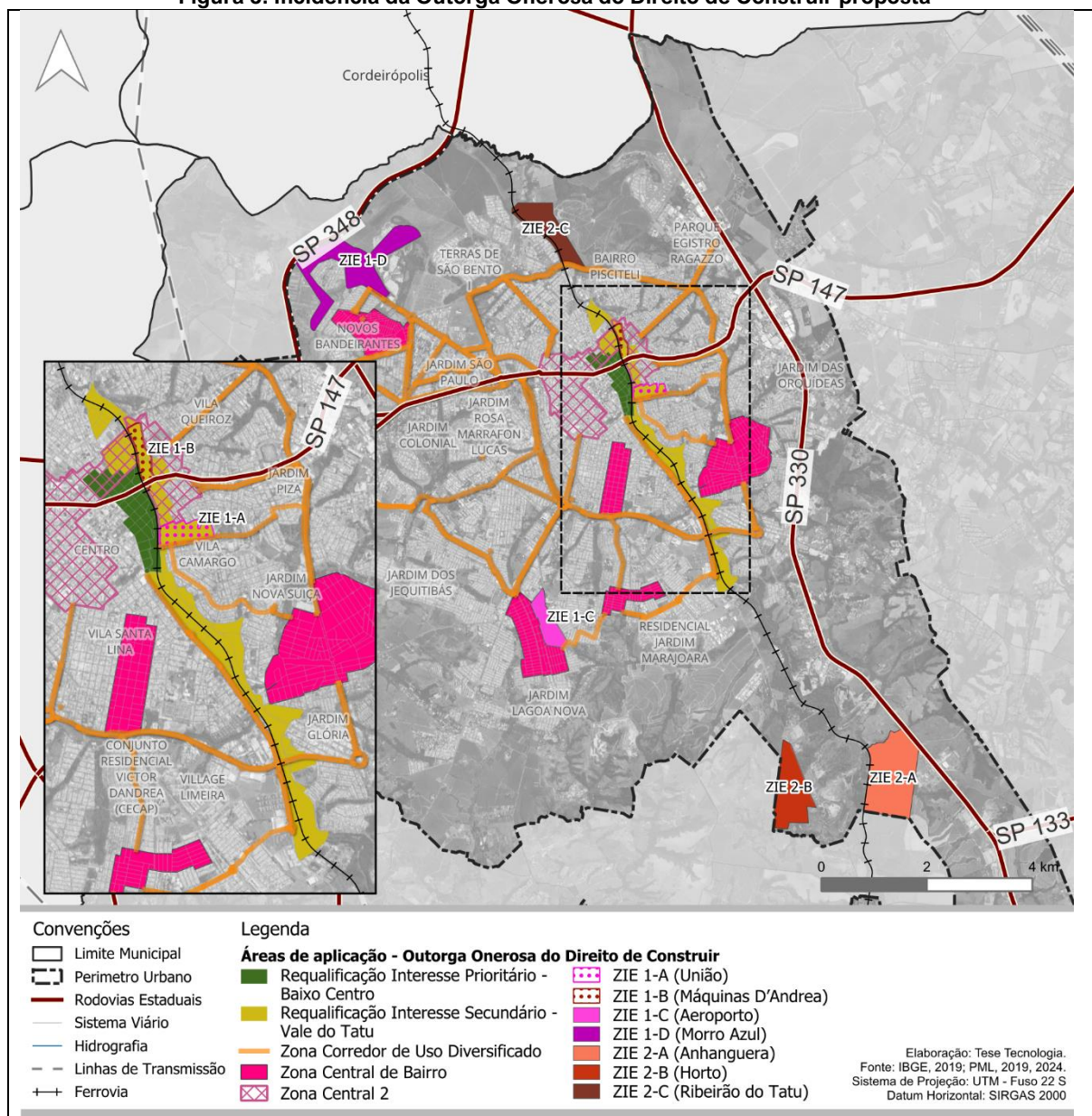
Os Fatores de Interesse Social (Fis), variáveis em função da destinação da edificação objeto de aquisição de Outorga estão definidos no anexo único² da lei que regulamenta o instrumento.

As contrapartidas podem ser realizadas em pecúnia, obras ou serviços, e devem ocorrer concomitantemente à implantação do empreendimento. Os recursos arrecadados poderão ter aplicação vinculada às áreas objeto da operação urbana consorciada, sendo destinados, prioritariamente, à regularização fundiária, programas habitacionais de interesse social, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de áreas verdes e espaços de lazer, e proteção do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e ambiental.

Nesta revisão do plano diretor de Limeira, propõe-se a incidência do instrumento nas seguintes zonas e áreas urbanas: Zona Central 2 (ZC-2), Zona Central de Bairro (ZCB), ao longo dos corredores de uso diversificado (ZCO), além da manutenção nas áreas de Requalificação do Baixo Centro e do Vale do Tatu e nas Zonas de Intervenção Estratégica (ZIEs) propostas, conforme ilustra a Figura 3.

² Não disponível.

Figura 3: Incidência da Outorga Onerosa do Direito de Construir proposta



Fonte: TESE, 2025.

Sugere-se a permanência dos coeficientes máximos de aproveitamento, de até 6 (seis), com exceção para a Zona Corredor de Uso Diversificado que é proposto CA de até 3,0, e desde que respeitados os limites de densidade e a capacidade de suporte da infraestrutura urbana das zonas de uso e ocupação em que se situar o imóvel. Em relação ao coeficiente de aproveitamento básico, sugere-se o aplicado para a zona, alterando neste caso, o vigente que seria de 2,0 em todas as áreas onde incide o instrumento, conforme apresenta a tabela a seguir. Exceto no caso das ZIEs, em que não há parâmetros regulamentados, permanece o C.A. de 2,0.

Tabela 1: Coeficientes Máximos a serem utilizados na aplicação da OODC

Zona / Área	CA básico proposto	CA máximo proposto
Zona Central 2 (ZC-2)	4,0	6,0
Zona Central de Bairro (ZCB)	2,0	6,0



Zona / Área	CA básico proposto	CA máximo proposto
Zona Corredor de Uso Diversificado (ZCO)	ZPR-1 = 1,3 ZI -1 = 1,3 ZI-2 = 1,3	3,0
Requalificação do Baixo Centro	ZC-1 = 2,2 ZC-2 = 4,0	6,0
Vale do Tatu	ZPR-1 = 1,3 ZIEs = não há	6,0
Zonas de Intervenção Estratégica (ZIEs)	Não há	6,0

Fonte: TESE, 2025.

Em relação à fórmula para cálculo da contrapartida financeira, sugere-se a substituição do valor de referência do metro quadrado a ser construído excedente, para o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB/SP), atualizado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON/SP).

$$Vc = Ac/CA_{\text{básico}} * vt * fis$$

Onde:

Vc - valor da contrapartida financeira em reais;

Ac - área a ser construída além do permitido pelo CA básico;

CA_{básico} - coeficiente de aproveitamento básico;

Vt - valor por m², baseado no CUB/SP em vigor na data da emissão do alvará de construção, valor em reais;

Fis - fator de interesse social.

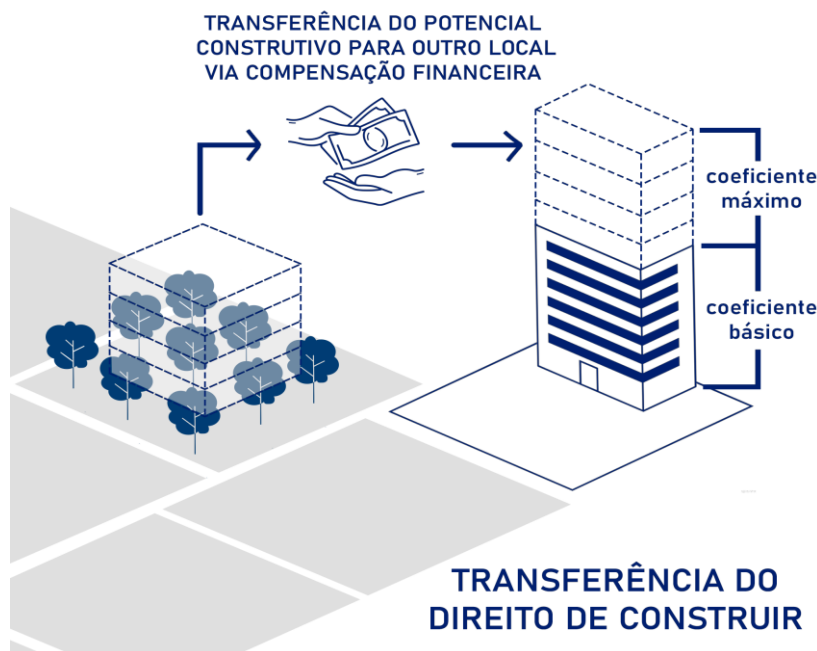
Transferência do Direito de Construir

O instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC) é uma compensação cedida ao proprietário de um imóvel situado em local onde houve limitações ao direito de construir, ou seja, onde não podem ser feitas construções até o limite do coeficiente básico definido para aquela porção do território. Estas limitações podem ocorrer quando o poder público municipal, a favor do interesse público, limita a construção para a preservação de áreas ambientais ou de interesse histórico, cultural, paisagístico ou social. Assim, por meio deste instrumento, o proprietário pode exercer em outro local o direito de construir, seja em outro terreno de sua propriedade, seja transferindo ou alienando para um terceiro, sendo que, em ambos os casos, devem ser respeitados os parâmetros de ocupação máximos do local onde será exercido o direito de construir (CARVALHO; ROSSBACH, 2010).

A compensação também poderá ser concedida ao proprietário que doar ao poder público seu imóvel, ou parte dele, para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação (interesse histórico, ambiental, paisagístico), regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de

interesse social, podendo apresentar vantagens em relação à desapropriação. A Figura 4 exemplifica um caso de utilização do instrumento, onde o direito de construção em um lote com área verde significativa foi transferido para outro local, aumentando o coeficiente de aproveitamento básico.

Figura 4: Aplicação da Transferência do direito de construir



Fonte: TESE, 2025.

No município de Limeira, a Transferência do Direito de Construir, permite que o proprietário de imóvel, impossibilitado de utilizar plenamente seu potencial construtivo em razão de restrições urbanísticas ou ambientais de interesse público, possa transferi-lo para outro local ou mesmo aliená-lo a terceiros.

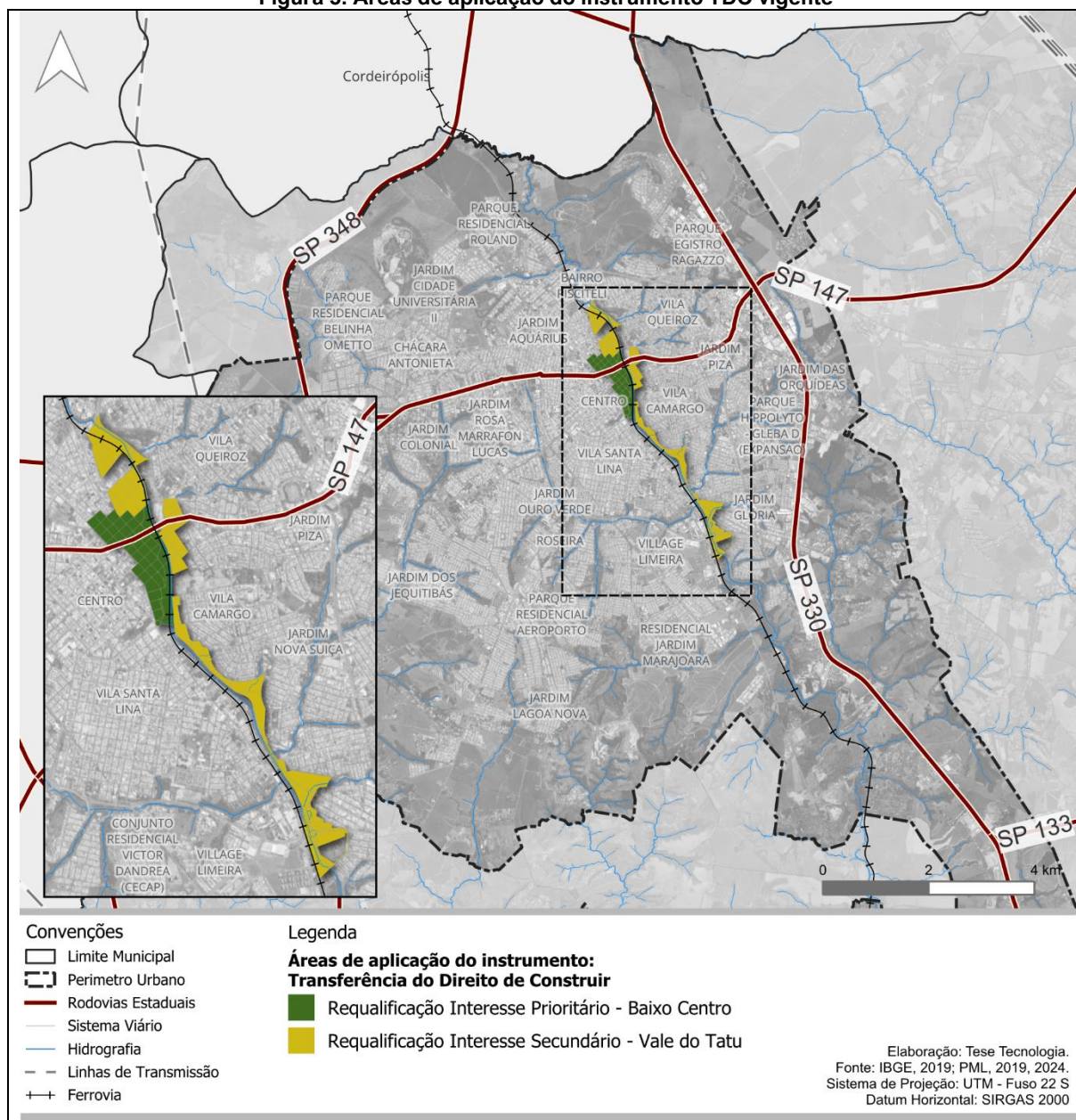
De acordo com o Plano Diretor em vigência, a TDC pode ser aplicada quando o imóvel:

- for necessário à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- for destinado à criação de unidades de conservação ambiental ou preservação de áreas de interesse paisagístico, cultural ou histórico;
- integrar programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- for objeto de implantação de habitação de interesse social (HIS).

A legislação estabelece que a transferência somente poderá ocorrer mediante lei específica que autorize e regule cada operação, devendo ser respeitados os coeficientes urbanísticos máximos da área receptora, de modo a evitar sobrecarga além do permitido para a zona. Para tanto, o Município poderá emitir certificados de potencial adicional de construção, que são livremente negociáveis, mas só podem ser convertidos em direito de construir dentro das áreas autorizadas pela municipalidade.

Conforme dispõe o artigo 291 da Lei Complementar nº 442/2009, o potencial construtivo decorrente da TDC somente poderá ser utilizado, nos termos estabelecidos pelo Município, nas áreas de Requalificação do Baixo Centro e do Vale do Tatu (Figura 5).

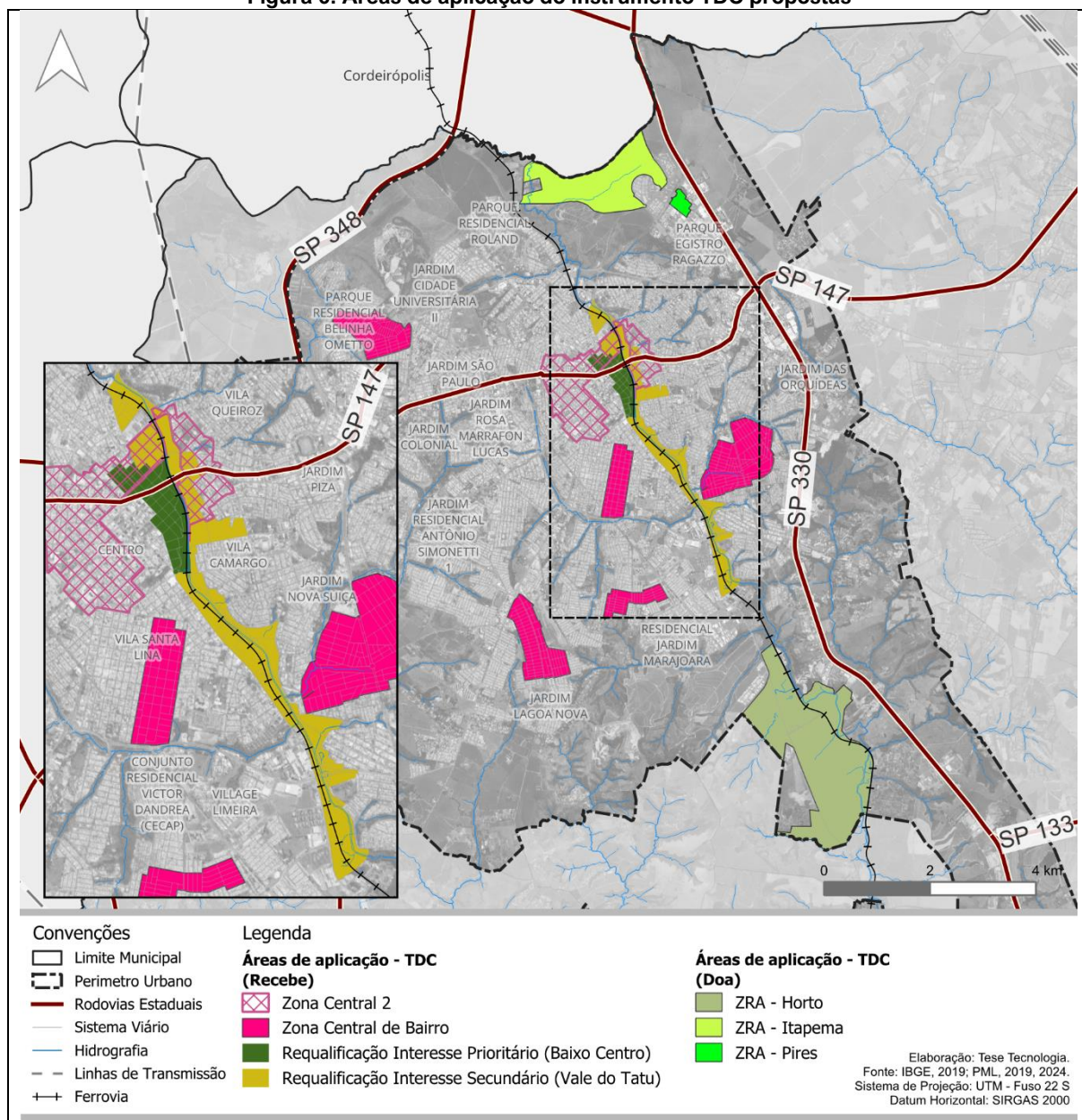
Figura 5: Áreas de aplicação do instrumento TDC vigente



Fonte: TESE, 2025 a partir de LIMEIRA, 2009

Neste processo de revisão do plano diretor, propõe-se a reconsideração das áreas receptoras Requalificação do Baixo Centro e do Vale do Tatu, considerando sua redelimitação proposta, e adicionalmente, a Zona Central 2 (ZC-2) e a Zona Central de Bairro (ZCB). Como áreas potenciais para a troca ou venda do potencial construtivo, propõe-se os lotes incidentes na Zona de Reserva Ambiental (ZRA), além de outras áreas que a municipalidade determinar por meio de lei específica. A figura a seguir ilustra a proposta das áreas para aplicação do instrumento da TDC.

Figura 6: Áreas de aplicação do instrumento TDC propostas



Fonte: TESE, 2025.

Complementar, propõe-se a permanência do requisito da transferência do potencial construtivo relativo aos imóveis de interesse histórico, que deverá ocorrer entre setores privados do mercado e a tramitação deverá ser autorizada e supervisionada pelo Município, pelo COMPLAN e CONDEPHALI, sendo que os recursos obtidos na transferência do potencial construtivo deverão ser investidos na recuperação arquitetônica e urbanística do próprio imóvel de interesse histórico.

Em relação ao limite máximo de receptação da Transferência do Direito de Construir das zonas propostas, propõe-se alteração, passando a adoção do coeficiente de aproveitamento de até 6,0, ao invés de ser equivalente a 6 (seis) vezes o Coeficiente de Aproveitamento estabelecido para a zona em que se situar o imóvel receptor, constante na legislação em vigor.



Tabela 2: Coeficientes Máximos a serem utilizados na aplicação da TDC

Zona / Área	CA básico vigente para a zona	CA básico proposto para a zona	CA máximo para aplicação da TDC	CA máximo para aplicação da TDC
			vigente	proposto
Zona Central 2 (ZC-2)	2,0	4,0	12,0	6,0
Zona Central de Bairro (ZCB)	1,3 (ZRS-1)	2,0	7,8	6,0
Requalificação do Baixo Centro	ZC-1 = 2,0	ZC-1 = 2,2	ZC-1 = 12,0	6,0
	ZC-2 = 2,0	ZC-2 = 4,0	ZC-2 = 12,0	
Vale do Tatu	ZPR-1 = 1,3	ZPR-1 = 1,3	ZPR-1 = 7,8	6,0

Fonte: TESE, 2025.

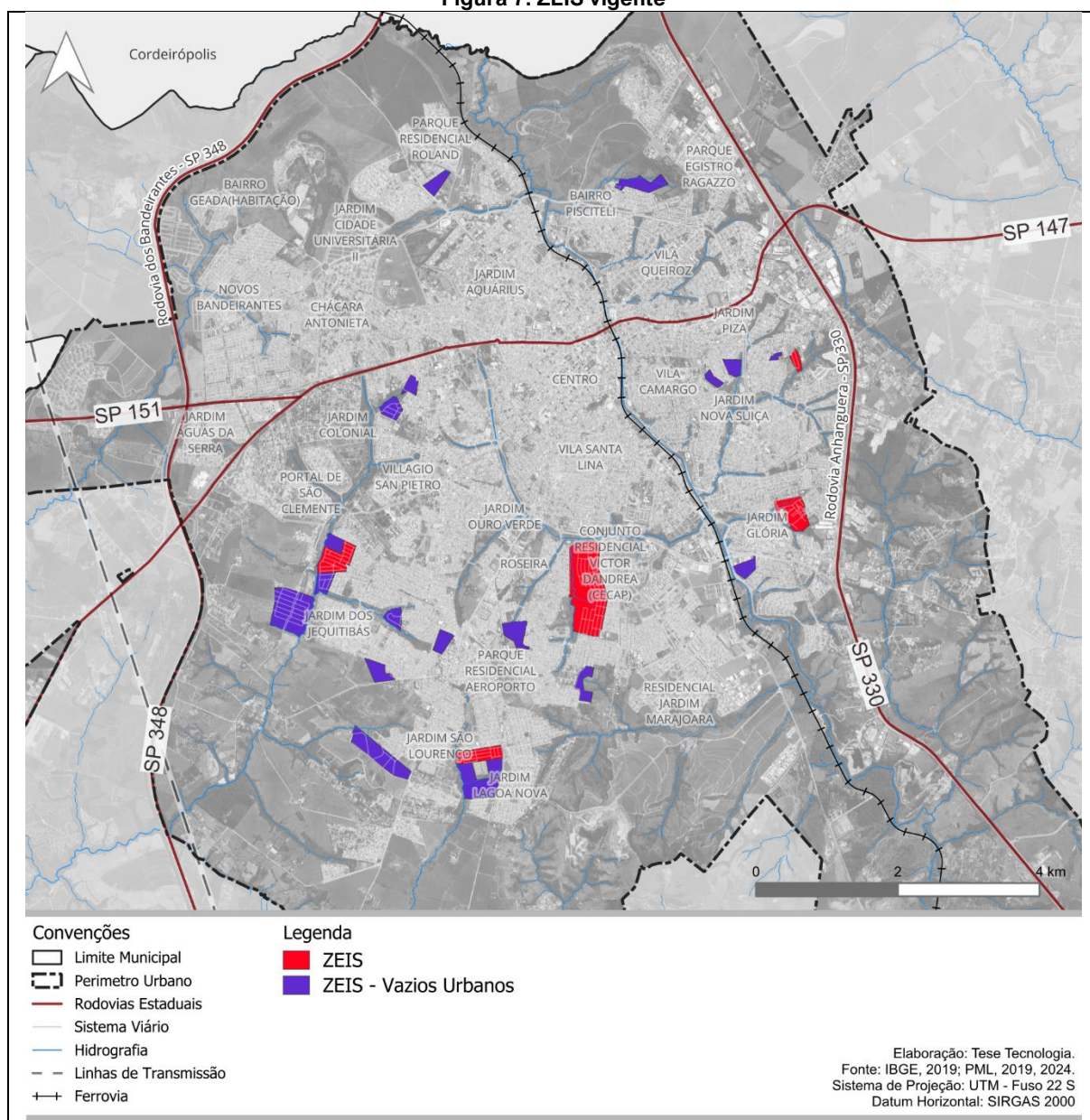
Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social (ZEIS)

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas delimitadas pelo Poder Público com o objetivo de assegurar condições adequadas para a produção de moradias de interesse social e para a regularização fundiária e urbanística de assentamentos precários. Nessas zonas, são estabelecidos parâmetros diferenciados de uso e ocupação do solo, permitindo maior flexibilidade urbanística para atender à população de baixa renda.

Em muitos casos, as ZEIS abrangem áreas já ocupadas por comunidades em situação de vulnerabilidade, que demandam urbanização, infraestrutura básica e titulação fundiária para garantir o direito à moradia digna. Entretanto, também podem incluir áreas subutilizadas ou vazios urbanos, que, por seu potencial de transformação, são destinados prioritariamente à construção de habitações de interesse social (HIS).

No Plano Diretor de Limeira em vigência não há menção específica do instrumento das ZEIS no conjunto dos instrumentos da política urbana, tendo apenas a indicação de ZEIS no anexo 6 da LC nº 442/2009, quando indica as áreas com direito de preempção (Figura 7).

Figura 7: ZEIS vigente



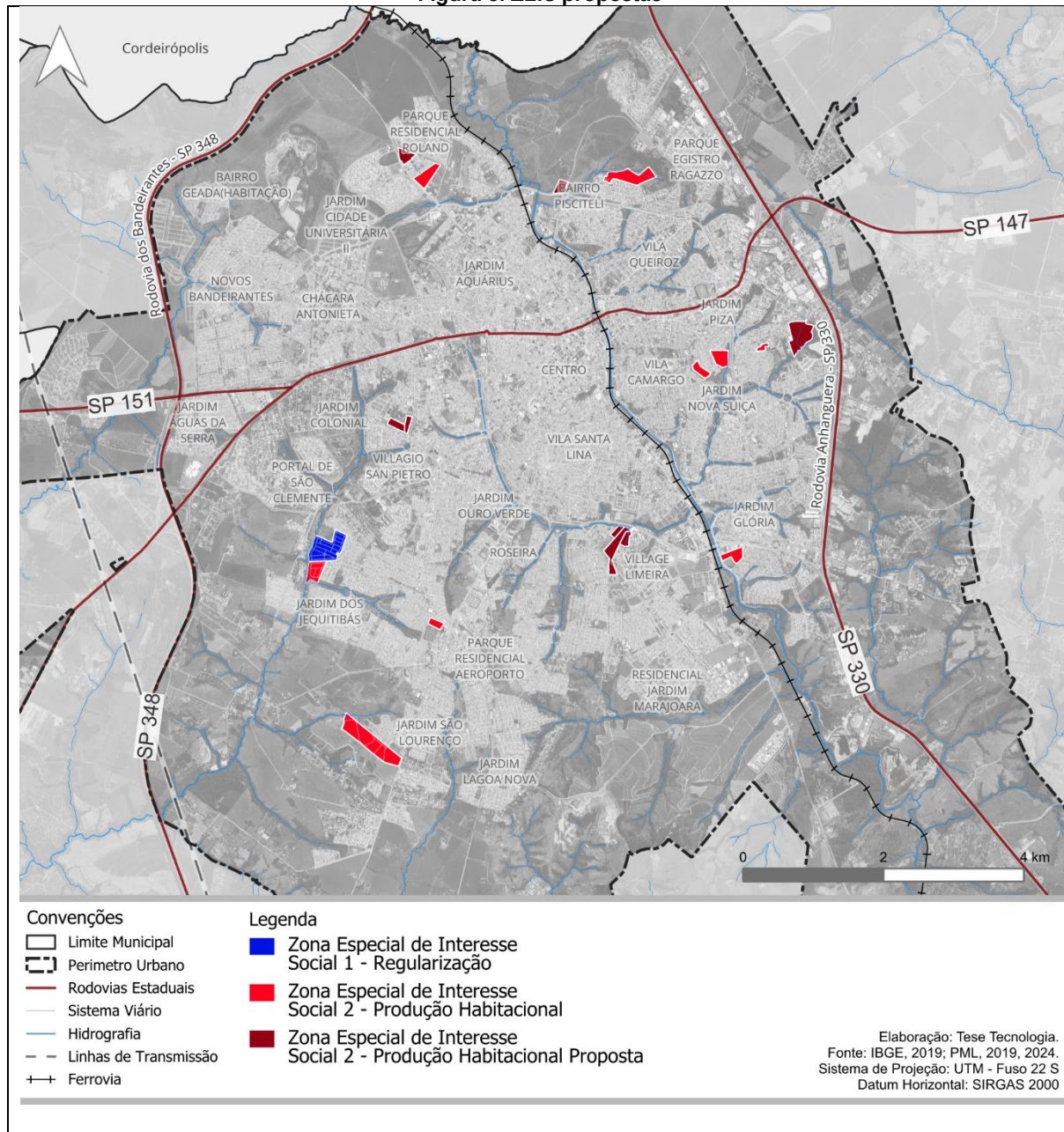
Fonte: TESE, 2025 com base em LIMEIRA, 2009

A partir de análises da ocupação das ZEIS vigentes, constatou-se que algumas áreas já foram regularizadas, sendo então, incorporadas ao zoneamento do entorno, enquanto aqueles que ainda não passaram por processo de regularização ficarão como ZEIS 1 – Regularização, como é o caso do loteamento Antônio Simonetti IV³. Em relação às áreas potenciais para a produção habitacional de interesse social, foi realizada análise também daquelas que já se encontram com conjuntos habitacionais implantados, descartando-as, e incorporando novas áreas em vazios urbanos qualificados, com acesso à infraestrutura, serviços públicos e transporte coletivo. O resultado das áreas propostas para as ZEIS encontra-se na Figura 8.

³ Encontra-se com processo de REUB-S em andamento.

Destaca-se que o Município poderá prever a criação de novas ZEIS para a implantação de empreendimentos de HIS e promover a regularização fundiária no município, ouvido o COMPLAN.

Figura 8: ZEIS propostas



Fonte: TESE, 2025.

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade destinado a garantir a função social da propriedade urbana. Ele visa a otimizar a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos, consideradas mais adequadas ao adensamento populacional e à urbanização. Dessa forma, busca-se evitar a formação de vazios urbanos e a retenção especulativa de imóveis.



Conforme estabelece o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), após a notificação do Poder Executivo, o proprietário de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado deve atender aos seguintes prazos:

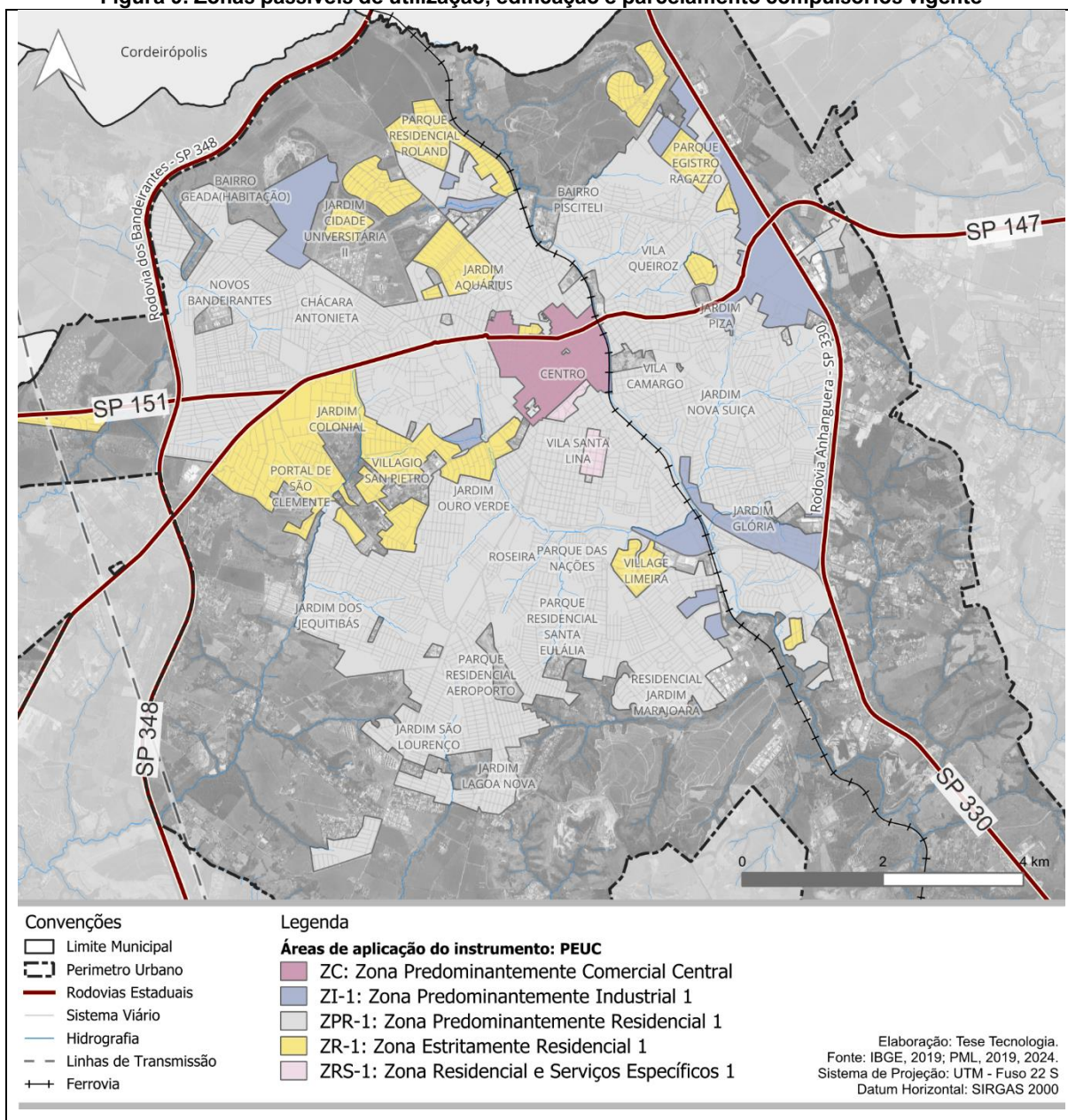
- um ano, a partir da notificação, para protocolar o projeto no órgão municipal competente;
- dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, não interrompe a contagem dos prazos, transferindo-se as obrigações ao novo proprietário (BRASIL, 2001). Assim, o PEUC se configura como um mecanismo preventivo à especulação imobiliária, promovendo o uso socialmente justo da terra urbana.

O Plano Diretor, determinou no seu Art. 269, que a Lei Municipal específica deveria identificar os imóveis ou áreas que, situados nas zonas urbanas consolidadas ZC, ZR-1, ZPR-1, ZRS-1, ZI-1, seriam passíveis de utilização, edificação e parcelamento compulsórios e já definiu que seriam passíveis de:

- **utilização compulsória:** os imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses, desde que não seja o único imóvel do proprietário e que a área livre não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie nem seja imóvel de interesse do patrimônio cultural ou histórico;
- **edificação compulsória:** os lotes de até 2.000,00 m² com área edificada menor do que 10% e para lotes maiores que 2.000,00 m², com área edificada menor que 10%, exceto para atividades de estacionamento ou guarda de veículos ou equipamentos, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário e que a área não possua espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;
- **parcelamento compulsório:** glebas com área igual ou maior que 5.000 m².

Figura 9: Zonas passíveis de utilização, edificação e parcelamento compulsórios vigente



Fonte: TESE, 2025 com base em LIMEIRA, 2009.

O Plano Diretor estabeleceu que a utilização dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios não incidirão sobre os seguintes imóveis:

“Art. 273 (...)

- I - Que exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelas Secretarias de Planejamento e Urbanismo e Meio Ambiente;
- II - De interesse do patrimônio cultural e histórico;
- III - Utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
- IV - Integrantes do domínio público, como áreas verdes e institucionais.”(LIMEIRA, 2009).

Contudo, a Lei nº 507/2009 estabeleceu quais os imóveis que não serão atingidos pela edificação compulsória, descrevendo oito hipóteses de não incidência:



“Art. 1º (...)

III - serão passíveis de edificação compulsória os lotes urbanos vagos incluindo áreas contíguas também vagas, pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, ou que tenham área edificada com aproveitamento inferior a:

a 10% (dez por cento) da área de terreno, para terrenos de até 2.000 (dois mil) metros quadrados;

b 7% (sete por cento) da área de terreno, para terrenos maiores de 2.000 (dois mil) metros quadrados.

§ 1º Não se enquadram no inciso III os imóveis que:

a o contribuinte seja proprietário, possuidor ou titular do domínio útil de um único imóvel;

b seja efetivamente utilizado pelo contribuinte para fins de sua residência;

c sejam utilizados para atividades de estacionamento ou guarda de veículos ou equipamentos;

d possuam espécies vegetais significativas pelo porte ou espécie;

e exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelas Secretarias de Planejamento e Urbanismo e Meio Ambiente;

f sejam de interesse do patrimônio cultural e histórico;

g sejam utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

h sejam integrantes do domínio público, como áreas verdes e institucionais.

§ 2º Para fins de aplicação do previsto nas alíneas "a" e "b" do inciso III, considerar-se-á:

a o somatório das áreas construídas das subunidades e das áreas de lazer; e,

b a área útil do terreno, devidamente descontadas as áreas cuja utilização é proibida por força de Leis tais como: faixa “non aedificandi”, Área de Proteção Permanente - APP e outras.(LIMEIRA, 2009, **grifo nosso**).

Ainda, o município determinou que a avaliação da não incidência da utilização e edificação compulsória para os imóveis com cobertura vegetal relevante deve ocorrer por meio de relatório do órgão municipal competente (Art. 269), determinação que constou no Art. 2º da Lei nº 507/2009.

O Plano Diretor determinou que a Lei específica deveria dispor sobre a forma de participação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (COMPLAN) nas diversas etapas de aplicação deste instrumento urbanístico (§ 2º, do Art. 269).

Os critérios de notificação previstos no Plano Diretor foram devidamente observados pela Lei nº 507/2009 e estão em consonância com os termos do Estatuto da Cidade. Quanto aos prazos, as diretrizes do Plano Diretor também foram seguidas e a Lei nº 507/2009 estabeleceu os seguintes prazos após a notificação:

- 01 ano: para protocolar os projetos de parcelamento, edificação ou utilização;
- 02 anos: após a provação do projeto para iniciar as obras de parcelamento, edificação ou utilização.

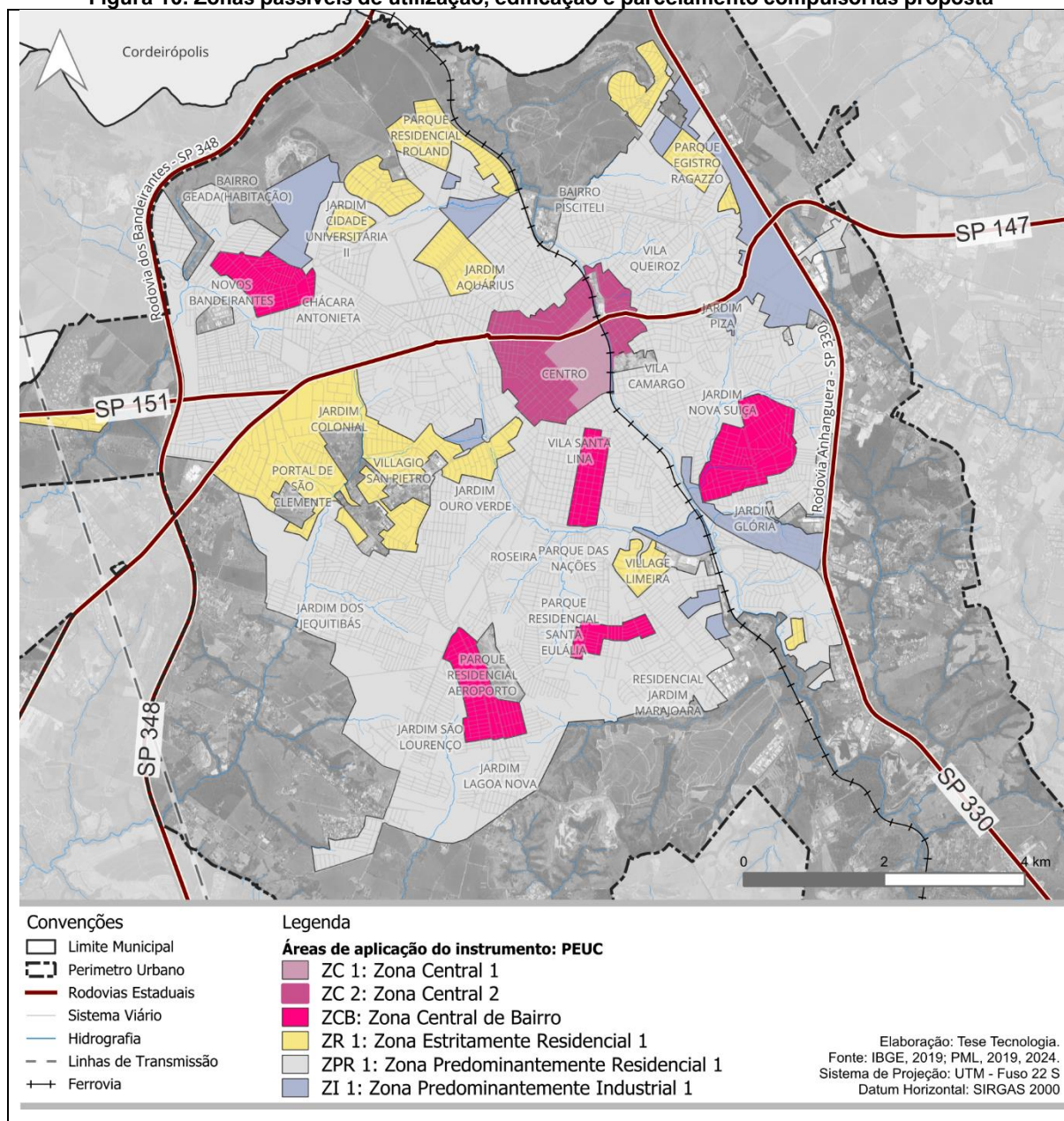
A única ressalva aqui é quanto ao prazo de 02 anos após a aprovação de projeto de utilização compulsória, que deve ser menor, principalmente porque a maioria dos casos não demandam projetos.

A possibilidade de execução em etapas para os empreendimentos de grande porte disposta no Art. 270, foi prevista no §1º, do Art. 4º. No entanto, o órgão competente ficou com a atribuição discricionária de estabelecer, em caráter excepcional, esse prazo, bem como sua ratificação ou não.



Neste processo de revisão do plano diretor, propõe-se uma reconfiguração nas zonas que poderão incidir o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios para alinhar-se às propostas do novo zoneamento (Figura 10), e ainda, propõe-se uma revisão da efetividade e compatibilização dos critérios dispostos tanto na lei do plano como em sua lei específica regulamentadora.

Figura 10: Zonas passíveis de utilização, edificação e parcelamento compulsórias proposta



Fonte: TESE, 2025 com base em LIMEIRA, 2009.



Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade, aplicado quando o proprietário não cumpre as determinações do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC). Trata-se de um mecanismo de caráter sancionatório e indutor, voltado a combater a especulação imobiliária e assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Nesse regime, o Município pode aplicar majorações anuais da alíquota do IPTU sobre imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, situados em áreas dotadas de infraestrutura. O aumento ocorre ao longo de até cinco anos consecutivos, respeitando-se o limite de que a alíquota não ultrapasse o dobro da aplicada no ano anterior, até o máximo de 15%.

Caso o proprietário cumpra as exigências do PEUC durante esse período, o IPTU retorna aos valores ordinários. Porém, caso persista o descumprimento após cinco anos de aplicação do imposto progressivo, a propriedade fica sujeita à desapropriação com pagamento em Títulos da Dívida Pública, resgatáveis em até dez anos. Nesse caso, o Município deve dar destinação adequada ao imóvel desapropriado no prazo máximo de cinco anos, sob pena de devolução ao antigo proprietário (BRASIL, 2001).

O Art. 274 do Plano Diretor prevê a aplicação do IPTU progressivo no tempo nos imóveis que não cumprirem com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. A majoração da alíquota é uma forma de forçar o proprietário do imóvel a cumprir a função social do imóvel ocioso. O Estatuto da Cidade (Art. 7º, §1º) prevê que essa majoração pode atingir até 15% ao longo do período de 05 anos de sua aplicação, sendo que o segundo ano de aplicação não pode ser mais que duas vezes mais que o primeiro e assim sucessivamente.

A Lei nº 507/2009 contém o seguinte escalonamento de aplicação progressiva do IPTU ao longo de 05 anos para os imóveis com obrigação de parcelamento e edificação (Art. 7º, §1º, I):

- 1º ano: 5,5%;
- 2º ano: 6,0%;
- 3º ano: 6,5%;
- 4º ano: 7,0%;
- 5º ano: 7,5%.

Para os imóveis com obrigação de utilização (Art. 7º, §1º, II):

- 1º ano: 1,5%;
- 2º ano: 2,0%;
- 3º ano: 2,5%;
- 4º ano: 3,0%;
- 5º ano: 3,5%.

Considerando que a citada lei já possui um período significativo de aplicação, é preciso analisar, nesse momento, se tais percentuais estão atingindo o objetivo de forçar o parcelamento, a edificação e a utilização compulsória, porque o Município tem a faculdade de atingir até 15% de majoração de alíquota, sendo que o máximo a ser atingindo foi 7,5%, ou seja, a metade da previsão legal.



Se porventura, a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não for atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme o permissivo dado pelo Art. 275 da Lei do plano diretor. Não é permitida a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva.

Desapropriação com Pagamento em Títulos

A desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública é prevista como uma sanção legal extrema para o caso de descumprimento prolongado da função social da propriedade urbana, especialmente após o uso do instrumento de IPTU Progressivo no Tempo sem sucesso.

Segundo o art. 8 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001):

“Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.”

Na modalidade de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, prevista no Estatuto da Cidade, os títulos emitidos pelo Município devem ter prévia aprovação do Senado Federal e são resgatados em até dez anos, em prestações anuais iguais e sucessivas, com garantia da preservação do valor real da indenização e acréscimo de juros legais de 6% ao ano. Nessa forma de desapropriação, não se consideram eventuais expectativas de ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios, sendo o cálculo da indenização baseado no valor venal utilizado para a cobrança do IPTU, com desconto das obras públicas realizadas no imóvel após a notificação. Além disso, os títulos emitidos não possuem poder liberatório para pagamento de tributos (BRASIL, 2001).

No Plano Diretor de Limeira (Lei Complementar nº 442/2009) e nas legislações correlatas, a desapropriação com pagamento em títulos atua como instrumento de coerção final, vinculado diretamente ao não cumprimento das obrigações urbanísticas (PEUC, IPTU progressivo).

Em Limeira, a sequência normativa é:

1. o Município ativa o PEUC — notifica o proprietário para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel;
2. se não houver cumprimento, aplica-se o IPTU Progressivo no Tempo;
3. transcorridos cinco anos da cobrança progressiva sem que o proprietário tenha atendido a obrigação, pode-se proceder à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do Estatuto da Cidade.

Em relação ao valor real da indenização tem-se as seguintes diretrizes no Plano Diretor:

“Art. 275 (...)

§2º O valor real da indenização:

- I - Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o Art. 270 desta Lei;
- II - Não comportará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros



compensatórios.”

Novamente, a Lei nº 517/2009 reproduziu essa regra (Art. §8º, §2º), sendo que o mesmo ocorre em relação às seguintes regras: os títulos não poderão ser utilizados para pagamento de tributos; o Município tem o prazo de 05 anos, após a incorporação do bem desapropriado para aproveitar adequadamente o imóvel (§3º e 4º, do Art. 8º).

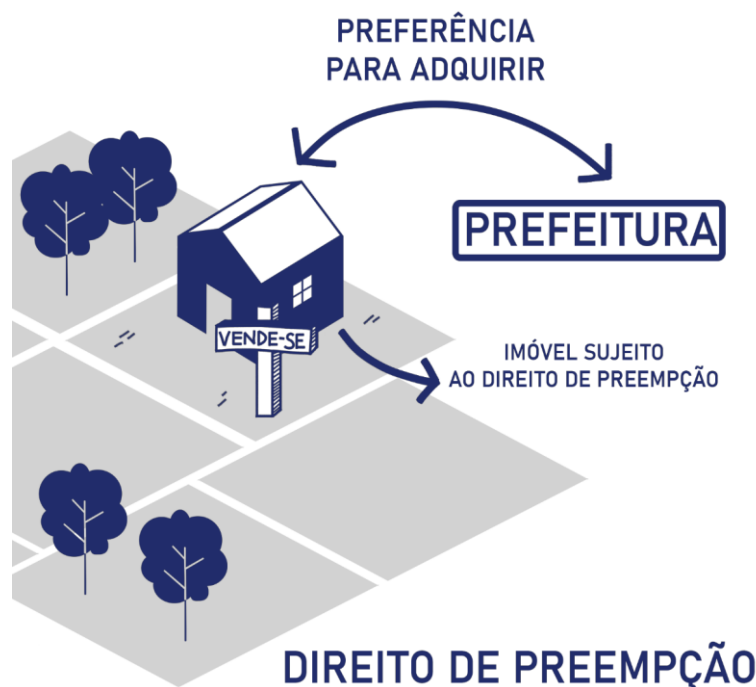
O Município poderá utilizar o imóvel desapropriado das seguintes formas: diretamente ou por meio de alienação ou concessão, observado o processo licitatório. No entanto, aquele que adquirir o imóvel desapropriado deverá cumprir a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar que ocasionou a desapropriação conforme descreve o Plano Diretor (Art. 275, § 5º e 6º) dispositivos que foram replicados na Lei nº 517/2019 (Art. 8º, §5 e 6º).

Conclui-se que a existência de lei específica para tratar do parcelamento, edificação e utilização compulsória, com aplicação de IPTU progressivo no tempo e consequente desapropriação de caráter sancionatório não avançou muito em relação às diretrizes do Plano Diretor, destacando a identificação dos imóveis que incidirão os citados instrumentos urbanísticos indutores da função social da propriedade privada e do escalonamento de aplicação da majoração do IPTU ao longo do tempo. Assim, conforme comentado anteriormente, esse é o momento de pensar sobre os efeitos que a Lei nº 507/2009 proporcionou até hoje, e propor ajustes caso necessário. Debates deverão ser realizados no sentido de avaliar os resultados obtidos com a aplicação da legislação em vigor e propor ajustes se for o caso.

Direito de Preempção

O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal preferência para a aquisição de imóvel urbano. Tal instrumento possibilita ao município o provimento de terra urbana, a qual deverá ser utilizada para: regularização fundiária; programas e projetos habitacionais de interesse social; reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; equipamentos urbanos e comunitários; espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Para aplicação do instrumento em um município, é necessário haver o Plano Diretor e uma lei específica que delimite as áreas e indique a finalidade que será dada a cada uma delas após a aquisição pelo poder público (BRASIL, 2001). A Figura 11 demonstra esquematicamente o Direito de Preempção.

Figura 11: Aplicação do instrumento Direito de Preempção



Fonte: TESE, 2025.

No município de Limeira, o instrumento garante ao Poder Público Municipal a preferência na aquisição de imóveis urbanos localizados em áreas previamente delimitadas, assegurando que esses terrenos sejam destinados a finalidades de interesse coletivo. De acordo com o Plano Diretor, o Direito de Preempção poderá ser aplicado para viabilizar:

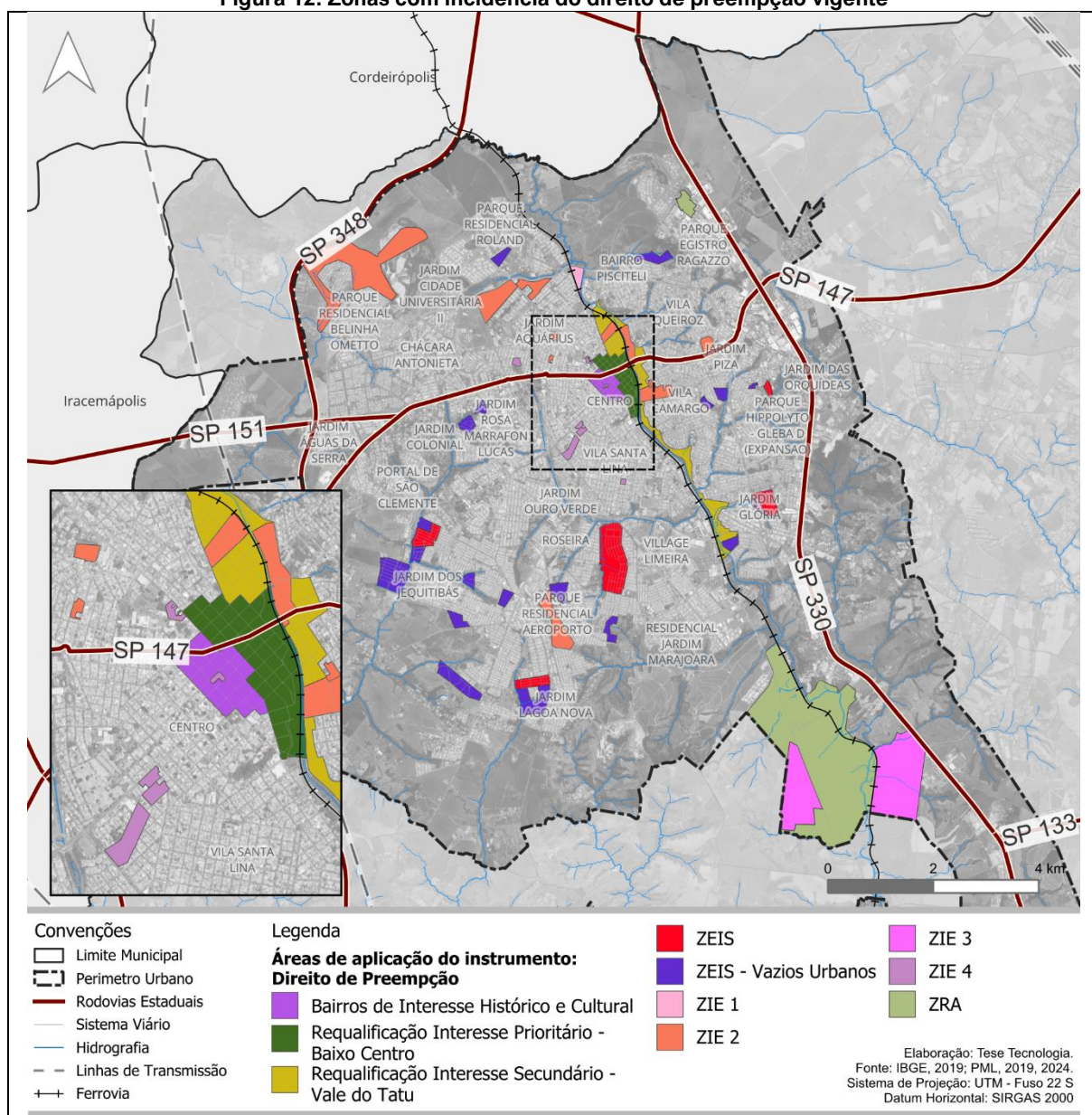
- programas habitacionais de interesse social e regularização fundiária;
- constituição de reserva fundiária para expansão urbana ordenada;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços livres públicos, áreas verdes e de lazer;
- implantação de unidades de conservação e proteção ambiental;
- preservação de áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e arqueológico.

A legislação municipal determina as áreas em que município, através de lei municipal específica, poderá delimitar a incidência do direito de preempção (Figura 11):

“Art. 276 (...)

§ 1º Em conformidade com esta, **Lei Municipal específica delimitará as áreas** situadas nas Zonas de Intervenção Estratégica — **ZIE 1, 2, 3 e 4** nas Zonas de Requalificação Ambiental — **ZRA**, nas Zonas Especiais de Interesse Social — **ZEIS**, nos bairros de Interesse Histórico e Cultural, bem como nos trechos indicados como de **Requalificação Urbana de Interesses Prioritário e Secundário** constantes do **Mapa Anexo 6** em que **incidirá o Direito de Preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável** a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência. (Redação dada pela LC 709 de 22 de setembro de 2014)”

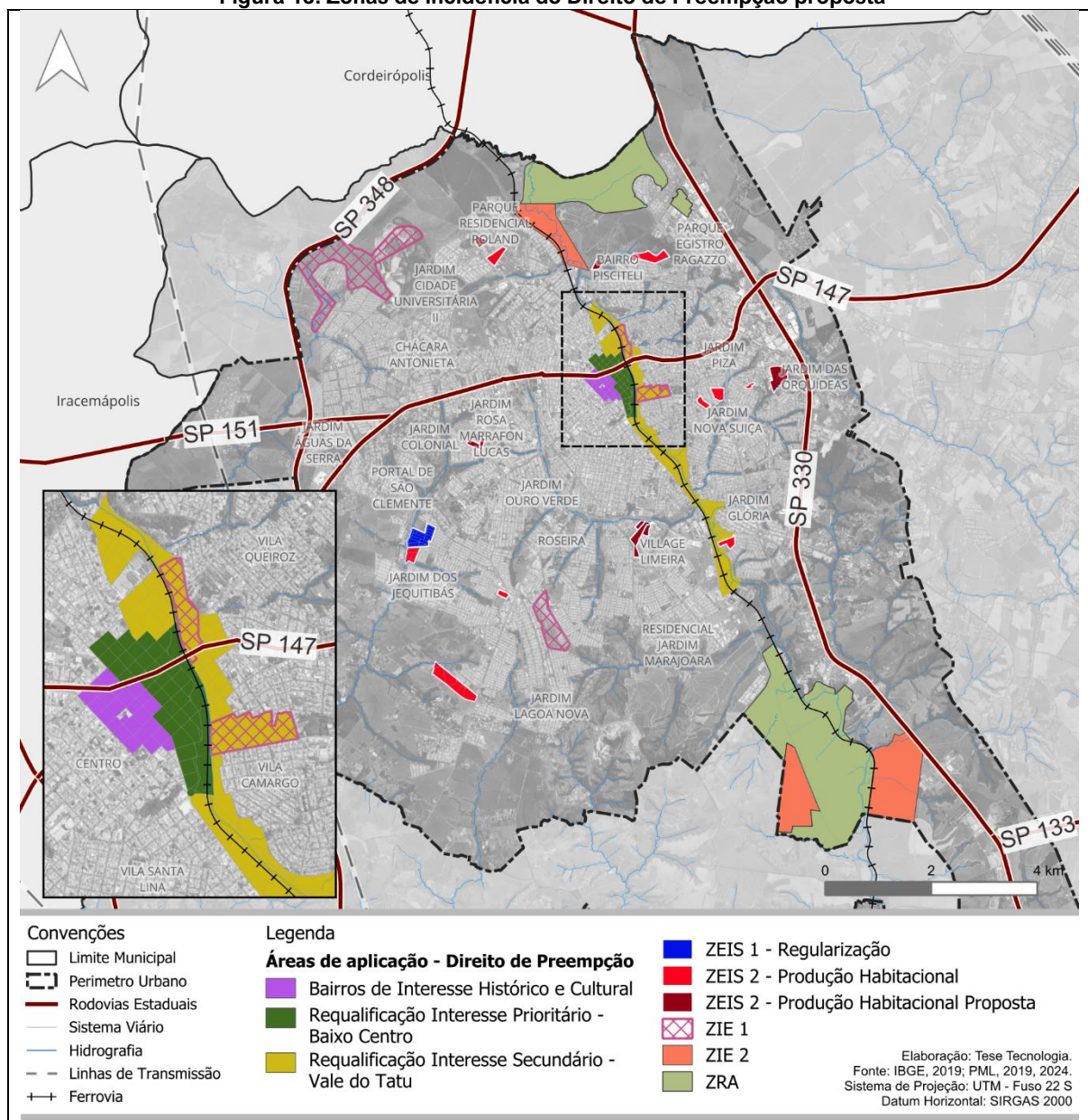
Figura 12: Zonas com incidência do direito de preempção vigente



Fonte: TESE, 2025 com base em LIMEIRA, 2009

Neste processo de revisão do plano diretor, propõe-se a manutenção das zonas que deverão incidir o direito de preempção, contudo considerando a nova configuração do zoneamento proposto (Figura 13).

Figura 13: Zonas de incidência do Direito de Preempção proposta



Fonte: TESE, 2025.

Operações Urbanas Consorciadas

Operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas com objetivo de alcançar em uma determinada área transformações urbanísticas estruturais, valorização ambiental e melhorias sociais. Tais intervenções são coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados (BRASIL, 2001).

A utilização do instrumento pode se dar para diversas finalidades, podendo ser prevista a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, alterações das normas edilícias, assim como, a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, entre outras medidas



(BRASIL, 2001). Entre os usos do instrumento pode-se citar casos de: transformação de terrenos vazios em que se pretende a renovação de usos e o aumento da densidade; adequação do uso do solo e da infraestrutura no entorno de equipamentos urbanos significativos; melhor aproveitamento do uso do solo em grandes intervenções urbanas; dentre outras (CARVALHO; ROSSBACH, 2010).

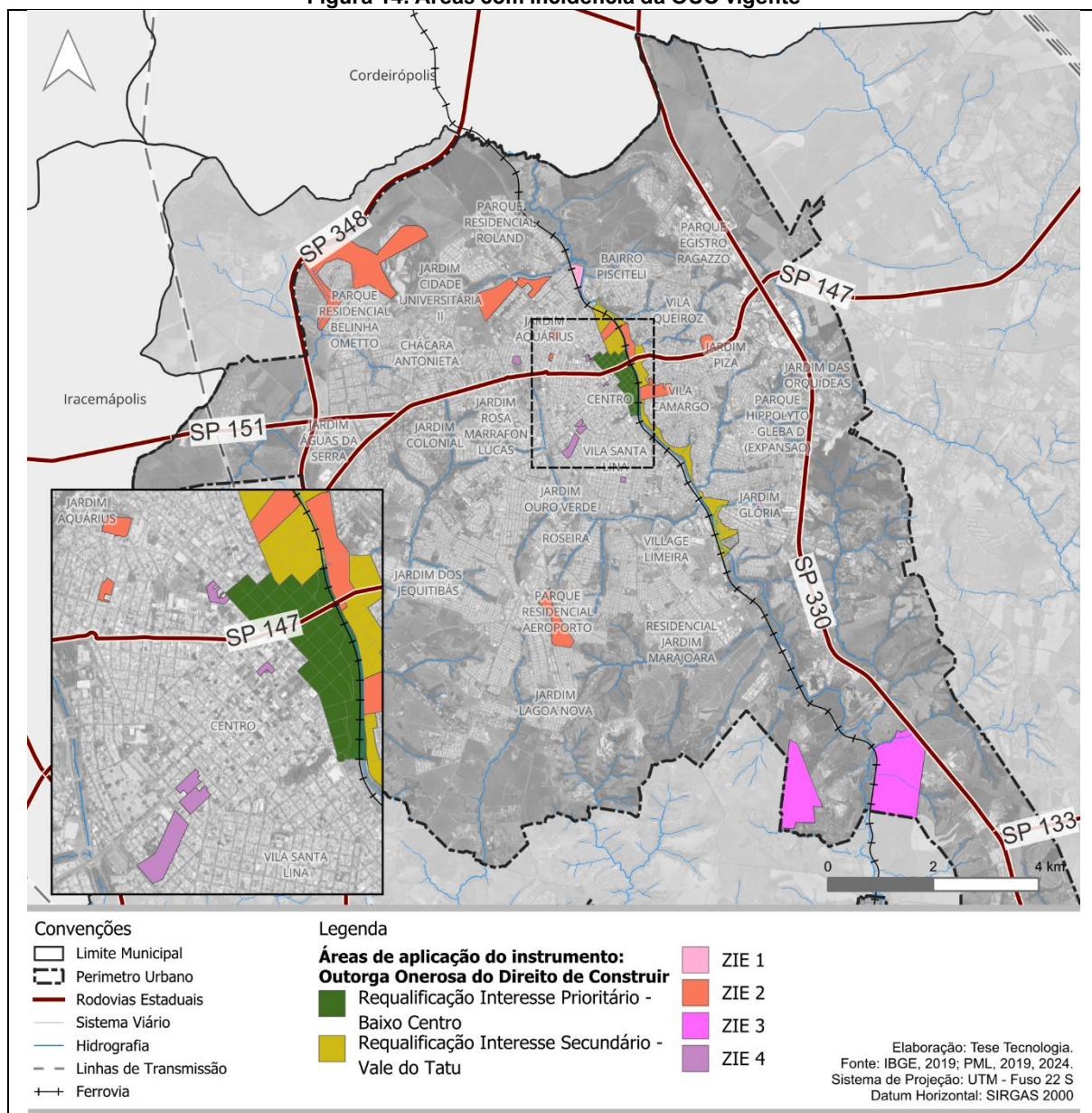
O Estatuto da Cidade estabelece diversas exigências para a instituição das operações urbanas consorciadas, buscando garantir que os benefícios dessas operações sejam distribuídos entre a população diretamente afetada, poder público e investidores privados (CARVALHO; ROSSBACH, 2010), como, por exemplo: programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; estudo prévio de impacto de vizinhança; contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; entre outras (BRASIL, 2001).

No município de Limeira, as Operações Urbanas Consorciadas (OUC) estão previstas na Seção VI do Plano Diretor (Lei Complementar nº 442/2009, arts. 285 a 289). A legislação municipal determina que a instituição de uma operação urbana consorciada depende de lei específica, na qual deve constar, no mínimo, a definição da área a ser abrangida, o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social à população diretamente afetada, as finalidades da operação, a exigência de estudo prévio de impacto de vizinhança, as contrapartidas a serem prestadas pelos proprietários e investidores privados em razão dos benefícios obtidos, a forma de controle compartilhado com representação da sociedade civil e a garantia de preservação de imóveis e espaços urbanos de valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental.

Compete ao COMPLAN acompanhar a implementação das operações urbanas consorciadas e apreciar os relatórios sobre a aplicação dos recursos e a implementação das melhorias urbanas (Art. 288). O Município poderá, na lei que instituir a operação urbana consorciada prever a emissão de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação (Art. 289). Na verdade, é uma forma de gerar recursos financeiros, da outorga onerosa do direito de construir, constando a obrigação de aplicação desses recursos na própria operação urbana (Art. 289) em conformidade com o disposto no §1º, do Art. 33, do Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor define que as Operações Urbanas Consorciadas podem ser aplicadas nas áreas de Requalificação do Baixo Centro, de Requalificação do Vale do Tatu, nas Zonas de Intervenção Estratégica (ZIEs) e em projetos de interesse do município (Figura 14).

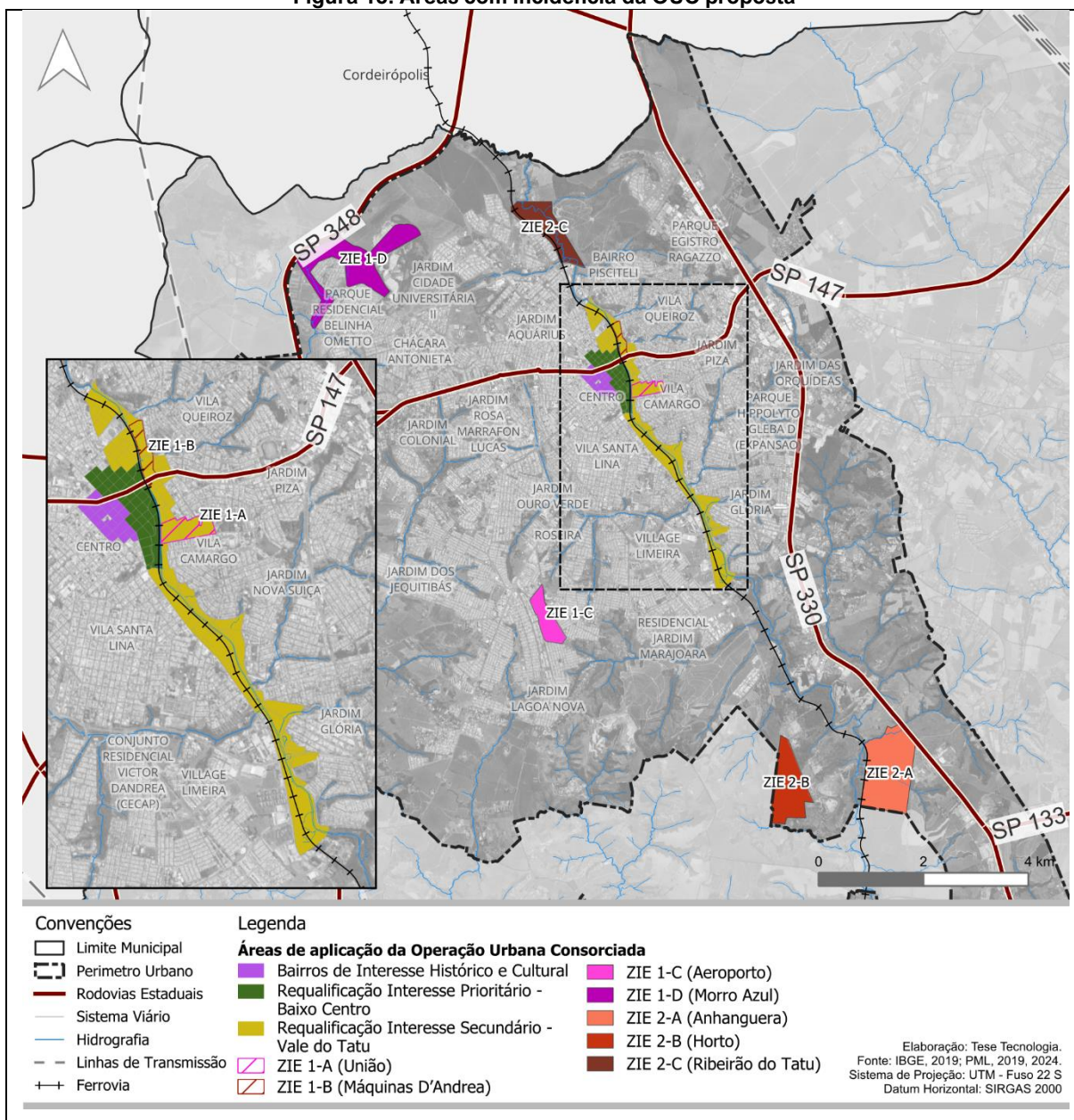
Figura 14: Áreas com incidência da OUC vigente



Fonte: TESE, 2025 com base em LIMEIRA, 2009

Neste processo de revisão do plano diretor, propõe-se a manutenção das zonas que com potencial para implementação de operações urbanas consorciadas, contudo considerando a nova configuração do zoneamento proposto.

Figura 15: Áreas com incidência da OUC proposta



Fonte: TESE, 2025.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Determinados empreendimentos ou intervenções urbanas, pelo seu porte ou natureza, têm potencial de gerar impactos significativos na dinâmica da cidade, superando a capacidade de controle dos instrumentos urbanísticos convencionais. Para esses casos, o Estatuto da Cidade instituiu o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), instrumento que possibilita ao Poder Público avaliar previamente as consequências urbanísticas, sociais e ambientais decorrentes da instalação ou ampliação dessas atividades.

Esse estudo serve de subsídio à decisão administrativa quanto à concessão da licença de instalação, podendo o Município autorizar, negar ou condicionar a implantação à adoção de medidas mitigadoras e compensatórias. O EIV deve ser regulamentado por lei municipal



específica, que defina os empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, sujeitos à sua elaboração.

De acordo com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), o EIV deve analisar os efeitos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente na área de influência, considerando, no mínimo: adensamento populacional; demanda por equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; mobilidade urbana, geração de tráfego e transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana; patrimônio cultural e natural. Trata-se, portanto, de um instrumento que busca promover maior integração entre o empreendimento e a cidade, garantindo que os impactos sejam minimizados e os benefícios potencializados (CARVALHO; ROSSBACH, 2010).

Em Limeira, o Plano Diretor (LC nº 442/2009) prevê o EIV em conjunto com o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) a ser exigida conforme a escala e a complexidade do empreendimento. A lei municipal estabelece que a aprovação de empreendimentos de maior porte ou de significativo impacto estará condicionada à apresentação do EIV ou do RIV, que devem analisar, de forma integrada, os efeitos sobre a infraestrutura urbana, os equipamentos comunitários, a mobilidade, o meio ambiente, a paisagem e o patrimônio cultural.

A necessidade prévia de Estudo de Incômodo ou Impacto de Vizinhança - EIV, mediante a apresentação do Relatório de Incômodo ou Impacto de Vizinhança – RIV será exigida para aqueles que apresentam uma das seguintes características:

- projetos de loteamentos ou fracionamentos em glebas acima de 100.000,00m² (cem mil metros quadrados), e condomínio vertical com mais de 100 (cem) unidades, ou menores que os mencionados a critério da CEUAOS;
- qualquer edificação ou equipamento com capacidade para reunir mais de 100 (cem) pessoas, cujo cálculo de ocupação será feito em conformidade com o Código de Obras;
- empreendimentos resultantes da aplicação dos instrumentos urbanísticos como Transferência do Direito de Construir, as Outorgas Onerosas e as Operações Urbanas Consorciadas;
- empreendimentos que gerem tráfego intenso ou pesado;
- empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;
- empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento ou que haja interesse manifesto do Condephali;
- empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário;
- empreendimentos que modifiquem significativamente as relações socioeconômicas;
- empreendimentos que queiram utilizar ou explorar os recursos naturais;
- empreendimentos que interfiram ou sobrecarreguem a e o sistema viário.



Além das características relacionadas acima, são considerados empreendimentos de impacto, e que deverão ser realizados EIV/RIV, aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

- aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- autódromos, hipódromos, estádios esportivos, clubes recreativos;
- cemitérios e necrotérios;
- matadouros e abatedouros;
- presídios, quartéis, corpo de bombeiros, penitenciárias, casa de detenção social, instituto correccional, albergue e congêneres;
- terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários e hidroviários;
- terminais de carga;
- Hospitais e Unidades de Pronto Atendimento e Atendimento Emergencial e Unidades Básicas de Saúde -UBS;
- escolas, exceto as que se instalem em áreas institucionais, teatros e ginásios ou complexos esportivos;
- estabelecimentos de lazer e diversão com atividade de música ao vivo ou mecânica que se estenda após as 22 horas.

O EIV/RIV deverá analisar e propor solução para os seguintes aspectos: adensamento populacional e aumento de demanda de infraestrutura; uso e ocupação do solo; valorização ou desvalorização imobiliária; áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental; equipamentos e mobiliários urbanos, capacidade da infraestrutura, geração de resíduos sólidos, equipamentos comunitários, sistema de circulação e transporte coletivo; poluição; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural e impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

A análise das questões indicadas acima corresponde ao que o Estatuto da Cidade (Art. 37) descreve como quesitos mínimos de análise de impacto, propondo nesta revisão do plano diretor, a incorporação de estudos sobre a ventilação e iluminação.



3 Referências

BRASIL. Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm> Acesso: ago. 2025.

CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. (orgs.). O estatuto da cidade: comentado. São Paulo: Ministério das Cidades/ Aliança das Cidades, 2010.

LIMEIRA. Lei Complementar nº 442, de 12 de janeiro de 2009. Dispõe sobre o Plano Diretor Territorial-Ambiental do Município de Limeira e dá outras providências. Publicada no Gabinete do Prefeito Municipal de Limeira, 12 de janeiro de 2009. Disponível em: <https://www.limeira.sp.gov.br/sitenovo/downloads/c8afe681b7a94c9de928571bbb4a3410.pdf>

LIMEIRA. Lei Complementar nº 507, de 18 de dezembro de 2009. Institui o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU Progressivo no Tempo, altera a Lei nº 1.890, de 23 de dezembro de 1983 e dá outras providências. Publicada no Gabinete do Prefeito Municipal de Limeira, 18 de dezembro de 2009. Disponível em: <<https://legislacao.limeira.sp.leg.br/Limeira-SP/LeisComplementares/507-2009>>.

LIMEIRA. Lei Complementar nº 797, de 6 de dezembro de 2017. Altera dispositivos da Lei Complementar nº 442, de 12 de janeiro de 2009, e suas alterações, que dispõe sobre o Plano Diretor Territorial-Ambiental do Município de Limeira e dá outras providências. Disponível em: <https://legislacao.limeira.sp.leg.br/Limeira-SP/LeisComplementares/797-2017>.

